VASTGOED JOURNAAL

‘Financiële polsstok corporaties beperkter dan gedacht’

19-02-2018 10:24

Recent brachten de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) allebei rapporten over de investeringsmogelijkheden van corporaties. Bob Stolker van Corporatiekracht houdt deze onderzoeken nog eens kritisch tegen het licht.

Eerder hebben we in onze blogs meerdere malen aandacht geschonken aan het belang van financiële transparantie van woningcorporaties. Naar onze mening is dit een absolute voorwaarde om te komen tot goed gemotiveerde investeringsbeslissingen.

En op basis van transparante uitgangspunten kan het debat worden gevoerd met de stakeholders zoals de huurders en de gemeente. Hoewel niemand dit standpunt betwist, is de praktijk toch iets weerbarstiger. Er worden soms verwachtingen gewekt die niet waargemaakt kunnen worden.

Rode draad

Eerder hebben we al eens aandacht geschonken aan de te ambitieuze Woonagenda’s van Aedes en de gemeente Amsterdam en de te positieve rapportages van de Autoriteit Woningcorporaties. De rode draad bij deze voorbeelden wordt gevormd door het feit dat er een te rooskleurige toekomstige situatie wordt geschetst. Basale doorrekeningen maken duidelijk dat deze financieel vrijwel onmogelijk is. Opmerkelijk hierbij is dat niemand zich geroepen voelde om tot een nadere nuancering te komen.

Maar inmiddels lijkt het tij zich te keren. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) brachten rapporten naar buiten van hun onderzoeken naar de investeringsmogelijkheden van corporaties. Beide rapporten werpen toch een ander licht op de zaak en bevestigen de door ons geuite kritische kanttekeningen.

Afstemming

Het is natuurlijk opmerkelijk te noemen dat twee toezichthoudende instanties tegelijkertijd een onderzoek uitvoeren met dezelfde onderzoeksvraag maar op basis van dezelfde brondata tot verschillende conclusies komen. Gelukkig is er een document opgesteld waarin de verschillen worden verklaard.

Los van verschillende uitgangspunten bij de toekomstscenario’s, blijkt het grootste verschil te zitten in het feit dat het WSW heeft vastgesteld dat er nog € 9,4 miljard extra (!) geïnvesteerd moet worden om in 2021 gemiddeld op label B te komen. Dit alles levert niet alleen onduidelijkheid op (wie heeft er nu gelijk?), maar ook discussie over doelmatigheid (wie voert de regie bij het toezicht op de corporatiesector?). Het lijkt er in ieder geval op dat de aanbevelingen van de enquêtecommissie woningcorporaties nog niet helemaal zijn geïmplementeerd.

De onderzoeksresultaten

De insteek van beide onderzoeken is verschillend. De Aw kijkt macro naar de hele sector en het WSW kijkt naar individuele corporaties. Maar de uitkomsten zijn niet wezenlijk anders. De corporaties hebben toegezegd dat alle woningen in 2021 gemiddeld energielabel B zullen hebben. Hiervoor dient volgens het WSW dus € 9,4 miljard extra te worden geïnvesteerd. Op sectorniveau is dat wel mogelijk, maar voor 128 corporaties niet. Met name een aantal grotere corporaties voldoet dan niet meer voldoen aan de borgingseisen. Bij kleinere corporaties speelt vooral het probleem dat er sprake is van een hoog bedrijfsmatig risicoprofiel.

Het WSW stelt verder dat bij realisering van deze duurzaamheidsinvesteringen er niet of nauwelijks financiële ruimte overblijft om de vervolgstappen naar energieneutrale woningen te kunnen zetten en/of

nieuwbouwinvesteringen te doen.

Uiteraard verschilt dit per corporatie maar in ieder geval is het duidelijk dat de grootste problematiek zich voordoet bij grootstedelijke corporaties, hier is de opgave groot terwijl de financiële mogelijkheden relatief beperkt zijn. Naar inschatting van het WSW is het in slechts 7 van de 19 woningmarktregio's mogelijk om de benodigde investeringen voor meer dan 95% te realiseren. Het is dus meer dan duidelijk dat corporaties heel goed moeten gaan nadenken bij hun investeringskeuzes want het lijkt er nu beetje op dat zij de kleren van de keizer aan het verkopen zijn.

En dus?
Nu helder is dat de polsstok van de corporaties beperkter is dan over het algemeen werd gedacht, lijkt het verstandig om de ambities wat te temperen. In dat kader is het merkwaardig dat minister Ollongren twee weken geleden nog een rapport naar de Tweede Kamer stuurde waarin onder andere werd gepleit om corporaties meer mogelijkheden te geven voor het bouwen van middenhuurwoningen.

Waar deze extra opgave van gefinancierd moet worden is onduidelijk, maar het maakt wel duidelijk dat ondanks het opvragen van enorme hoeveelheden financiële data bij de corporaties, men aan de beoordeling hiervan nog niet is toegekomen.

Bob Stolker werkt voor Corporatiekracht Vastgoedadviseurs

Redactie